

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Cipta sebagai Objek Jaminan Utang

1. Hak Cipta

a. Definisi Hak Cipta dan Jenis Hak Cipta

Hak kekayaan intelektual merupakan sebuah hak kepemilikan terhadap karya-karya atau penemuan yang lahir dari kemampuan intelektualitas manusia baik itu di bidang ilmu pengetahuan, teknologi, seni, dan sastra. Hak kekayaan intelektual merupakan sebuah hak kebendaan, berupa hak atas suatu benda yang bersumber dari hasil kerja otak dan rasio.¹

Konsep pemberian hak kekayaan intelektual ini didasarkan pada pandangan bahwa selama proses untuk menghasilkan karya intelektual manusia harus mengorbankan tenaga, waktunya, serta biaya, sehingga perlu adanya penghargaan atas hal tersebut. Pemberian hak eksklusif kepada Pemegang Hak Kekayaan Intelektual didasarkan pada 3 (tiga) alasan berupa alasan sosial, ekonomi dan kemanfaatan. (Rahmatullah, 2015, p. hlm. 1) Dalam menciptakan atau menghasilkan suatu karya banyak pengorbanan yang dilakukan manusia mulai dari waktunya, materil, termasuk tenaga mental maupun fisik, pengorbanan tersebut menjadi alasan

¹ Ok. Saidin, Aspek Hukum Hak Kekayaan Intelektual (Intellectual Property Rights), (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 9.

sosial pentingnya pemberian penghargaan khusus terhadap karya intelektual seseorang dengan pemberian hak yang muncul dari karya tersebut.² Karya-karya tersebut merupakan karya yang dihasilkan dari kerja intelektual manusia, dengan menggunakan otaknya atau intelektualnya berjam-jam mungkin bisa berhari-hari yang diperlukan guna menghasilkan karya, pada proses berpikir dan mewujudkannya merupakan dasar dari pemberian hak dan perlindungan hukum terhadap Hak Kekayaan Intelektual.³

Hak atas kekayaan intelektual ini merupakan hak berupa wewenang atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu atas kekayaan intelektual sebagaimana telah diatur oleh norma atau hukum yang berlaku.⁴ Hak kekayaan intelektual terdiri dari dua kategori yaitu Hak Kekayaan Industri (*Industrial Property Rights*) dan Hak Cipta (*Copyrights*). Hak kekayaan industri terdiri atas Paten, Merek, Varietas Tanaman, Rahasia Dagang, Desain Industri, dan Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu. Sedangkan hak cipta terdiri dari ciptaan yang berkaitan dengan ilmu pengetahuan, seni, serta sastra.

Hak Cipta merupakan hak eksklusif yang dimiliki oleh pencipta atau pemegang hak cipta, berupa hak untuk mengumumkan atau memperbanyak suatu ciptaan atau memberikan kuasa atau

² Ok. Saidin, Ibid.

³ Adami Chazawi, Tindak Pidana Hak Atas Kekayaan Intelektual (HKI), (Malang: Media Nusa Creative, 2019), hlm. 8.

⁴ Adrian Sutedi, *Hak Atas Kekayaan Intelektual* (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 38.

mengizinkan tanpa mengurangi pembatasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Aturan yang saat ini mengatur mengenai Hak Cipta adalah Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta. Hak Cipta didefinisikan dalam undang-undang hak cipta pada Pasal 1 angka 1 yang berbunyi:

“Hak cipta adalah hak eksklusif yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pengaturan mengenai hak cipta sebelum Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta diatur dalam Undang-undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1987, Undang-undang Nomor 6 Tahun 1982 tentang Hak Cipta, Auteurswet 1912, serta diatur dalam Konvensi Bern tahun 1886, konvensi Hak Cipta Universal tahun 1952. Dalam Konvensi Bern, hak cipta didefinisikan sebagai hak alamiah dari pengarang secara pribadi.⁶ Dalam Pasal 1 Auteurswet 1912 hak cipta didefinisikan sebagai : “Hak Cipta adalah hak tunggal dari Pencipta atau hak dari yang mendapat hak tersebut, atas hasil ciptaannya dalam lapangan kesusastraan, pengetahuan dan kesenian, untuk mengumumkan dan

⁵ Syukran Fauzi Akmal, Skripsi: *Kedudukan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Central Asia*, (Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia, 2022), hlm. 26.

⁶ Budi Santoso, *Pengantar HKI (Hak Kekayaan Intelektual)*, (Semarang: Pustaka Magister, 2008), hlm. 47.

memperbanyak dengan mengingat pembatasan-pembatasan yang ditentukan oleh Undang-undang”.

Hak cipta dibagi atas beberapa kelompok yang dibedakan atas seni, sastra, ilmu pengetahuan dan hak terkait.⁷ Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta dalam Pasal 40 ayat 1 diatur mengenai ciptaan apa saja yang termasuk kedalam ciptaan yang dilindungi, pasal tersebut berbunyi:

- “ (1) Ciptaan yang dilindungi meliputi Ciptaan dalam bidang ilmu pengetahuan, seni, dan sastra, terdiri atas:
- a) Buku, pamflet, perwajahan karya tulis yang diterbitkan, dan semua hasil karya tulis lainnya;
 - b) Ceramah, kuliah, pidato, dan ciptaan sejenis lainnya;
 - c) Alat peraga yang dibuat untuk kepentingan pendidikan dan ilmu pengetahuan;
 - d) Lagu dan/atau music dengan atau tanpa teks;
 - e) Drama, drama musikal, tari, koreografi, pewayangan, dan pantonim;
 - f) Karya seni rupa dalam segala bentuk seperti lukisan, gambar, ukiran, kaligrafi, seni pahat, patung, atau kolase;
 - g) Karya seni terapan;
 - h) Karya arsitektur;
 - i) Peta;
 - j) Karya seni batik atau seni motif lain;
 - k) Karya fotografi;
 - l) Potret;
 - m) Karya sinematografi;
 - n) Terjemahan, tafsir, saduran, bunga rampai, basis data, adaptasi, aransemen, modifikasi dan karya lain dari hasil transformasi;
 - o) Terjemahan, adaptasi, aransemen, transformasi, atau modifikasi ekspresi budaya tradisional;
 - p) Kompilasi ciptaan atau data, baik dalam format yang dapat dibaca dengan Program Komputer maupun media lainnya;

⁷ Otto Hasibuan, *Hak Cipta di Indonesia: Tinjauan Khusus Hak Cipta Lagu, Neighbouring Right and Collecting Society*, (Bandung : PT. Alumni, 2008), hlm. 21.

- q) Kompilasi ekspresi budaya tradisional selama kompilasi tersebut merupakan karya yang asli;
- r) Permainan video, dan
- s) Program computer.”

Hak cipta merupakan hak kepemilikan pribadi atas suatu ciptaan yang hanya dimiliki pencipta atau pemegang hak cipta maka oleh karena itu bersifat eksklusif, hak ini mengatur mengenai penggunaan hasil karya, hak ini merupakan hak untuk menikmati karyanya. Hak Cipta merupakan hak privat yang melekat pada diri pencipta.

b. Hak Moral dan Hak Ekonomi dalam Hak Cipta

Hak cipta merupakan sebuah perlindungan terhadap hak pencipta dalam hubungannya dengan ciptaannya serta hak untuk memanfaatkan ciptaannya. Dalam hak cipta terdapat dua hak substansi pencipta yaitu hak ekonomi dan hak moral. Hak ekonomi dan hak moral adalah 2 (dua) unsur penting dalam hak cipta dimana hak ekonomi menunjukkan bahwa hak cipta memiliki nilai ekonomi dan hak ekonomi ini dapat dipindahkan kepada orang lain, sedangkan hak moral merupakan hak yang berkenaan dengan integritas dari pencipta yang tidak bisa dipindahkan kepada orang lain.

Hak moral diatur dalam Pasal 5 angka (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta dalam pasal tersebut dijelaskan mengenai apa saja yang termasuk dari hak moral pencipta yang terdiri dari :

1. Hak untuk tetap mencantumkan atau tidak mencantumkan nama dari pencipta pada salinan dalam hal pemakaian ciptaan untuk umum;
2. Hak untuk menggunakan nama alias atau nama samara pencipta;
3. Hak untuk mengubah ciptaan sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat;
4. Hak untuk mengubah judul dan anak judul ciptaan;
5. Hak pencipta untuk mempertahankan haknya jika terjadi distorsi, mutilasi, modifikasi terhadap ciptaan, maupun hal-hal yang bersifat merugikan integritas atau reputasi pencipta.

Walaupun dalam Pasal 5 angka (1) disebutkan bahwa hak moral melekat secara abadi pada pencipta selama masih hidup sehingga tidak dapat dipindahkan, namun dapat terjadi pengecualian sebagaimana diatur pada Pasal 5 angka (2) dimana hak moral dapat dialihkan melalui wasiat atau sebab lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan setelah pencipta meninggal, namun penerima hak tersebut dapat menolak atau melepas pelaksanaannya dengan pernyataan bahwa ia menolak atau melepas haknya secara tertulis.

Prinsip hak moral pada mulanya berawal dari Eropa Kontinental di Prancis dan Jerman bersamaan dengan mulai diakuinya kepentingan hak moral pencipta di Inggris melalui Statute

of Anne 1710.⁸ Hak moral pada prinsipnya berkaitan dengan konsep “natural rights”, konsep ini merupakan konsep dimana manusia memiliki hak-hak alamiah yang dimiliki secara pribadi, diantaranya berupa hak hidup, hak milik atau hak memiliki sesuatu, serta hak untuk memiliki kebebasan, hak memiliki dalam konsep “natural rights” berkaitan dengan kepemilikan yang lahir secara alamiah, dengan demikian negara berperan dalam melindungi kepemilikan tersebut, bukan menciptakan kepemilikan tersebut.⁹

Berbeda dengan hak moral yang melekat hanya pada pencipta, hak ekonomi merupakan hak eksklusif dari pencipta atau pemegang hak cipta. Hak ekonomi berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta merupakan hak untuk mendapatkan manfaat ekonomi atas suatu ciptaan. Pada Pasal 9 Undang-undang Hak Cipta, hak ekonomi ini berupa:

1. Hak untuk melakukan penerbitan ciptaan;
2. Hak untuk melakukan penggandaan ciptaan dalam segala bentuknya;
3. Hak untuk menerjemahkan ciptaan;
4. Hak untuk melakukan pengadaptasian, pengaransemenan, atau melakukan transformasi ciptaan;

⁸ Hanan Mohamed Almawla, *Moral Rights in The Conflict-of-Laws: Alternatives to the Copyright Qualifications*, (United Kingdom: University of London, 2012), hlm. 28.

⁹ Haryono, Agus Sutono, *Pengakuan dan Perlindungan Hak Cipta Tinjauan secara Filosofis dan Teoritis*, (Jurnal CIVIS Vol. VI No. 2, 2017), hlm. 51

5. Hak untuk melakukan pendistribusian ciptaan atau salinannya;
6. Hak untuk melakukan pertunjukan ciptaannya;
7. Hak untuk melakukan pengumuman ciptaan, komunikasi ciptaan;
8. Hak untuk menyewakan ciptaan.

Ketentuan mengenai bagaimana hak ekonomi dari hak cipta dapat dialihkan diatur dalam Pasal 16 angka (2) dimana dalam pasal itu diatur bahwa Hak Cipta dapat beralih atau dialihkan, baik seluruh maupun sebagian melalui Pewarisan, Hibah, Wakaf, Wasiat, Perjanjian tertulis, atau karena sebab lain yang dibenarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengalihan hak ekonomi dari hak cipta dapat pula dilakukan dengan menjadikannya objek jaminan fidusia sebagaimana diatur pada Pasal 16 angka (3). Pengalihan hak ekonomi melalui penggunaannya sebagai objek jaminan fidusia ini berkaitan dengan sifat dari hak cipta yaitu sebagai benda bergerak tidak berwujud.

c. Masa Berlaku dan Pembatasan Hak Cipta

Masa berlaku dari suatu ciptaan bergantung pada jenis ciptaannya karena antara satu dengan lainnya memiliki masa berlaku yang berbeda hal ini dipengaruhi oleh sifat ciptaan. Sifat ciptaan terbagi atas sifatnya asli dan sifatnya turunan. Hak moral dari suatu

ciptaan berlaku tanpa batas waktu untuk hal yang berkenaan dengan integritas pencipta.

Masa berlaku hak ekonomi dari suatu ciptaan terbagi atas beberapa macam. Dalam Pasal 58 Undang-undang Hak Cipta menyatakan bahwa ciptaan yang masa berlakunya selama hidup pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh puluh) tahun setelah pencipta meninggal, atau 50 (lima puluh) tahun untuk ciptaan yang dimiliki atau dipegang badan hukum, untuk ciptaan berupa :

1. Buku, pamphlet, dan semua hasil karya tulis lain;
2. Ceramah, kuliah, pidato, dan ciptaan sejenis;
3. Alat peraga untuk kepentingan pendidikan dan ilmu pengetahuan;
4. Lagu atau musik baik itu dengan maupun tanpa teks;
5. Drama, drama musikal, tari, koreografi, pewayangan, dan pantonim;
6. Karya seni rupa, berupa lukisan, gambar, ukiran, kaligrafi, seni pahat, patung atau kolase;
7. Karya arsitektur;
8. Peta;
9. Karya seni batik atau seni motif lain.

Dalam Pasal 59 Undang-undang Hak Cipta menyatakan bahwa ciptaan yang masa berlakunya 50 (lima puluh) tahun sejak pertama kali dilakukan pengumuman dan untuk seni terapan berlaku

selama 25 (dua puluh lima) tahun sejak pertama kali diumumkan,
untuk ciptaan berupa :

1. Karya fotografi;
2. Potret;
3. Karya sinematografi;
4. Permainan video;
5. Program computer;
6. Perwajahan karya tulis;
7. Terjemahan, tafsir, saduran, bunga rampai, basis data, adaptasi, aransemen, modifikasi dan karya lain dari hasil transformasi;
8. Terjemahan, adaptasi, aransemen, transformasi, atau modifikasi ekspresi budaya tradisional;
9. Kompilasi ciptaan atau data, baik dalam format yang dapat dibaca dengan program computer atau media lainnya;
10. Komplikasi ekspresi budaya tradisional selama kompilasi tersebut merupakan karya yang asli.

d. Pencatatan Hak Cipta

Hak cipta lahir begitu ciptaan tersebut diwujudkan dalam bentuk nyata sehingga sebenarnya pendaftaran ciptaan bukan merupakan keharusan, walaupun dikatakan demikian namun sulit ditentukan bahwa kapan sebuah ciptaan itu selesai oleh karena itu dalam Undang-undang Hak Cipta pada Pasal --- diatur bahwa

pengakuan terhadap perlindungan atas ciptaan ada setelah ciptaan tersebut dipublikasikan pertama kali.¹⁰ (Budi Santoso)

Konsep pendaftaran Hak Cipta adalah Stelsel Negatif Deklaratif dimana negatif ini adalah semua pendaftaran atas ciptaan akan diterima tanpa dilihat dulu keabsahan haknya kecuali dengan jelas terlihat adanya peleanggaran. Pada konsep deklaratifnya adalah bahwa pendaftaran atas ciptaan ini tidak mutlak.¹¹

Pencatatan hak cipta diatur pada Pasal 66 angka (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta dimana pada pasal tersebut dikatakan bahwa pencatatan dilakukan dengan pengajuan permohonan secara tertulis oleh Pencipta, Pemegang Hak Cipta, Pemilik Hak Terkait atau Penerima Kuasa dalam Bahasa Indonesia kepada Menteri. Pada Pasal 66 angka (2) dijelaskan bahwa permohonan hak cipta ini dilakukan secara elektronik dan memenuhi ketentuan sebagai berikut :

1. Permohonan dilakukan dengan menyertakan contoh ciptaan, produk hak terkait atau penggantinya;
2. Permohonan dilakukan dengan melampirkan surat pernyataan kepemilikan ciptaan dan hak terkait;
3. Melakukan pembayaran biaya.

¹⁰ Budi Santoso, loc. cit.

¹¹ Rahmi Janed, *Hukum Hak Cipta (Copyright's Law)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 105.

Permohonan hak cipta selain bisa dilakukan oleh perorangan dapat diajukan oleh beberapa orang secara bersama-sama dengan mencantumkan nama seluruh pemohon serta menentukan satu alamat pemohon, oleh badan hukum dengan melampirkan salinan resmi akta pendirian badan hukum, sedangkan untuk permohonan yang diajukan oleh pemohon yang berasal dari luar negeri dilakukan oleh konsultak kekayaan intelektual yang terdaftar sebagai kuasa, hal ini diatur dalam Pasal 67 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.¹²

Menteri akan melakukan pemeriksaan untuk menerima atau menolak pencatatan ciptaan, terhadap permohonan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan pada Pasal 66 dan Pasal 67. Pemeriksaan yang dilakukan Menteri ini merupakan pemeriksaan apakah terdapat ciptaan yang sama atau tidak yang telah dicatatkan sebelumnya dalam daftar umum ciptaan. Atas ciptaan yang permohonan ciptaannya disetujui oleh Menteri akan diterbitkan Surat Pencatatan Ciptaan dan dicatat dalam Daftar Umum Ciptaan.

Dalam Pasal 69 angka (2) disebutkan bahwa dalam Daftar Umum Ciptaan termuat :

¹² Ranti Fauza Mayana, Tisni Santika, *Hak Cipta dalam Konteks Ekonomi Kreatif dan Transformasi Digital*, (Bandung : Refika Aditama, 2022), hlm. 52

1. Nama Pencipta dan Pemegang Hak Cipta atau nama pemilik produk Hak Terkait;
2. Tanggal Penerimaan surat permohonan;
3. Tanggal telah lengkap persyaratan sesuai Pasal 66 dan Pasal 67;
4. Nomor pencatatan ciptaan atau produk hak terkait.

Pemohon pencatatan ciptaan yang merupakan pemohon Usaha Mikro Kecil diharuskan melampirkan bekas administratif berupa Surat keterangan Usaha Mikro Kecil dari Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia atau surat keterangan Usaha Mikro Kecil dari Dinas Koperasi dan Usaha Mikro setempat dengan dibuat atas nama Pencipta atau Pemegang Hak Cipta.¹³

Pencatatan ciptaan bukan merupakan sebuah pengesahan atas isi, maksud atau bentuk ciptaan, sehinggalah Direktorat Jenderal Kekayaan Intelektual tidak bertanggung jawab atas isi, maksud atau bentuk ciptaan yang dicatatkan. Dalam Pasal 31 angka (1) pencipta adalah orang yang namanya disebut dalam ciptaan, dinyatakan dalam surat pencatatan ciptaan atau tercantum dalam daftar umum ciptaan sebagai pencipta, kecuali terbukti sebaliknya. Hlm 53.

e. Pengalihan Hak Cipta

¹³ Ranti Fauza Mayana, Tisni Santika, loc. cit.

Hak cipta dapat beralih atau dialihkan oleh pemegang hak cipta, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Hak Cipta. Dalam hak cipta yang dapat beralih atau dialihkan hanya hak ekonomi dari hak cipta, karena hak moral bersifat melekat pada diri pencipta sehingga tidak dapat dialihkan. Pengalihan hak cipta dilakukan secara tertulis baik itu dengan akta notaris maupun tanpa akta notaris secara jelas. Dalam Pasal 16 Undang-undang Hak Cipta diatur bahwa peralihan hak ekonomi dari hak cipta dapat dilakukan melalui peralihan sebagai berikut :

- 1) Pewarisan;
- 2) Hibah;
- 3) Wakaf;
- 4) Wasiat;
- 5) Perjanjian Tertulis;
- 6) Sebab lain yang dibenarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hak cipta sebagai harta kekayaan pewaris dapat dialihkan melalui pewarisan setelah pencipta meninggal sehingga beralih ke ahli warisnya. Hak cipta dapat pula dialihkan melalui hibah yang harus dilakukan dengan akta notaris dimana dalam akta hibah tersebut disebutkan bahwa penerima hibah sah menjadi pemegang hak cipta atas suatu ciptaan.

Pengalihan hak cipta melalui wakaf kepada publik maka hak cipta tersebut menjadi milik publik sehingga tidak ada yang boleh mengalihkannya kembali, walaupun demikian hak moral dari ciptaan tersebut tetap melekat pada pencipta sehingga pengelola hak cipta tidak boleh melanggar hak moral dari hak cipta tersebut.

Hak cipta yang dialihkan melalui wasiat dapat dilakukan dengan wasiat terbuka atau tertutup, dimana dalam surat wasian ini harus menyebutkan objek wasiat hak cipta di bidang apa dan menjelaskan bentuknya, dan jika pewaris telah mendaftarkan ciptaannya di Dirjen Hak Kekayaan Intelektual maka disebutkan tanggal dan nomor pendaftaran ciptaan yang telah terdaftar di daftar umum ciptaan. Ahli waris dapat menolak wasiat tersebut.

Bentuk perjanjian tertulis yang dapat mengalihkan hak ekonomi dari hak cipta merupakan perjanjian timbal balik dimana kedua pihak melakukan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban yang saling timbal balik. Perjanjian ini dibuat tertulis sebagai bentuk pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak dari pemegang hak cipta kepada pihak lain sehingga pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa lebih mudah dibuktikan.

Peralihan hak cipta melalui sebab yang dibenarkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain adalah pengalihan yang disebabkan putusan pengadilan yang telah memiliki

kekuatan hukum tetap, merger, akuisisi, pembubaran perusahaan, penggabungan, atau pemisahan aset perusahaan.

2. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

a. Definisi Jaminan

Hukum kebendaan merupakan hukum yang mengatur mengenai hubungan antara seseorang dengan benda sehingga dari hubungan tersebut timbul hak yang bersifat mutlak. Hak kebendaan ini terbagi atas hak pemakaian kebendaan, hak jaminan kebendaan dan hak tambahan atau *asessoir*.¹⁴

Hukum jaminan merupakan terjemahan dari kata *zakerheidsstelling*, *zakerheidsrechten* atau *security law* dimana merupakan ketentuan yang mengatur pengadaan suatu tanggungan atau jaminan.¹⁵ Dalam pemodalan dengan bentuk kredit tidak dapat dipisahkan dengan jaminan karena untuk menjamin pelunasan dari kredit, debitur harus memberikan jaminan kepada kreditur. Jaminan adalah sesuatu yang memiliki nilai atau dapat diuangkan yang timbul karena suatu perikatan untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yaitu melunasi utang-piutangnya.¹⁶ Jaminan merupakan perjanjian khusus atau *asessoir* yang bertujuan untuk memberikan keamanan dan kepastian hukum untuk pelaksanaan perjanjian pokok yaitu

¹⁴ Indra Rahmatullah, *Aset Hak Kekayaan Intelektual sebagai Jaminan dalam Perbankan*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 58.

¹⁵ Ibid, hlm. 59.

¹⁶ Ranti Fauza Mayana dan Tisni Santika, *Op.Cit*, hlm. 126.

pengembalian kredit dimana penjaminan ini dibuat antara kreditur dan debitur atau pihak ketiga untuk mengikat suatu benda tertentu.

b. Jenis-jenis Jaminan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur bahwa terdapat 2 (dua) jenis jaminan kredit terbagi atas Jaminan Umum dan Jaminan Khusus. Jaminan Umum adalah jaminan yang lahir karena Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Jaminan Umum yang lahir berdasarkan Undang-undang tanpa ditentukan oleh perjanjian antara debitur dan kreditur dimana seluruh harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan atas utangnya baik itu berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, serta benda yang sudah ada maupun yang akan ada. Jika debitur tidak mampu melunasi hutangnya kepada Kreditur maka semua kekayaan yang ia miliki dapat disita untuk dilakukan lelang dan atas hasil pelelangan tersebut digunakan untuk membayar utang kepada kreditur.¹⁷

Jaminan merupakan sesuatu yang dapat dinilai dengan uang serta diberikan guna memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitor akan memenuhi prestasi atas utangnya. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan debitor atau bisa pihak ketiga kepada kreditur, hal ini dikarenakan hak kreditur untuk mendapat

¹⁷ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2023), hlm. 144.

kewajiban yang pemenuhannya merupakan kewajiban debitor.¹⁸ Jaminan terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan Kebendaan merupakan jaminan yang dilakukan terhadap benda, jaminan ini terbagi atas gadai, hak tanggungan, hipotik dan jaminan fidusia. Dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, angunan didefinisikan sebagai jaminan tambahan yang diberikan oleh debitur kepada bank sebagai jaminan pembiayaan fasilitas kredit. Syarat penting dari sebuah angunan merupakan kepemilikan dari angunan tersebut dapat dipindahtangankan, memiliki nilai ekonomis, serta memiliki nilai yuridis sehingga Bank dapat memiliki hak untuk didahulukan jika terjadi likuidasi angunan, syarat-syarat ini berkaitan erat dengan bagaimana pemenuhan hutang debitor saat terjadi wanprestasi atau kredit macet. Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/PBI/2007 mengatur mengenai apa saja objek yang dapat dijadikan angunan, yaitu dapat berupa bangunan, mesin pabrik, surat berharga, kendaraan bermotor, bahkan kapal laut dan pesawat terbang.

Jaminan Khusus yang lahir karena perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1133 KUH Perdata, jaminan ini terbagi atas :

1. Jaminan Perorangan
2. Jaminan Kebendaan

¹⁸ Siti Malikhatun Badriyah, Buku Ajar Hukum Jaminan, (Semarang: Yoga Pratama, 2020), hlm. 5.

Jaminan kebendaan merupakan jaminan hak terhadap benda yang memiliki ciri khusus, dimana hak ini merupakan hak yang dapat dipertahankan dari siapapun, jaminan ini memiliki sifat mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan terhadap penerima jaminan, ia memiliki hak untuk didahulukan dalam pembayaran piutangnya (*droit de preference*). Benda dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 499 didefinisikan sebagai setiap barang dan setiap hak yang dikuasai oleh hak milik. Dalam konteks benda sebagaimana diatur dalam Pasal 499, maka barang merupakan sesuatu yang berwujud sedangkan hak merupakan benda yang tidak berwujud.¹⁹ Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata benda dibagi menjadi cukup luas, yaitu :

1. Benda berwujud dan tidak berwujud yang diatur pada Pasal 503;
2. Benda habis pakai dan benda tidak habis pakai yang diatur pada Pasal 505;
3. Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan yang diatur pada Pasal 1332;
4. Benda yang telah ada dan yang akan ada, dimana diatur pada Pasal 1334;

¹⁹ Gentur Cahyo Setiono, Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud), (Jurnal Transparansi Hukum Vol. 1 No.1, 2018), hlm. 4.

5. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi yang diatur pada Pasal 1694;
6. Benda yang dapat diganti dan tidak dapat diganti yang diatur pada Pasal 1163;
7. Benda bergerak dan benda tidak bergerak yang diatur oleh Pasal 504.

Hak kebendaan adalah hak mutlak terhadap suatu benda dimana hak ini memberikan kekuasaan langsung atas benda dan hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Hak kebendaan memiliki beberapa ciri pokok sebagaimana diungkapkan oleh Sri Soedewi yaitu :²⁰

1. Hak kebendaan adalah hak mutlak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun;
2. Haknya mengikuti orang yang memilikinya (*droit de suite*);
3. Mana yang lebih dulu terjadi maka tingkatannya lebih daripada yang terjadi setelahnya;
4. Hak ini bersifat didahulukan atau diutamakan (*droit de preference*);
5. Hak kebendaan ini dapat dipindahkan secara sepenuhnya;
6. Terhadap siapapun yang mengganggu haknya maka dapat dilakukan gugatan.

²⁰ Ranti Fauza Mayana, Tisni Santika, Op.cit., hlm. 127.

Hak milik adalah hak kebendaan yang diatur dalam Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana hak ini merupakan hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan secara leluasa dan bebas berbuat terhadap benda tersebut, selama tidak bertentangan dengan peraturan umum dan perundang-undangan. Berdasarkan ciri pokok di atas hak cipta dapat masuk kedalam hak kebendaan karena memenuhi ciri pokok dari hak kebendaan.

Lembaga Jaminan kebendaan yang berlaku di Indonesia terbagi atas Lembaga Jaminan Gadai, Lembaga Jaminan Hipotik, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan, dan Lembaga Jaminan Fidusia. Hak Cipta sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta merupakan benda bergerak yang tidak berwujud, maka pengikatan terhadap Hak Cipta sebagai Jaminan dilakukan pengikatan secara jaminan fidusia.

c. Ruang Lingkup Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Jaminan fidusia dilakukan terhadap benda bergerak baik itu berwujud maupun tidak berwujud.

Definisi dari fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda dimana bendana dalam penguasaan pemilik benda, pengalihan ini dilakukan atas dasar kepercayaan, hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Jaminan Fidusia. Dalam Pasal 1 ayat 2, jaminan fidusia didefinisikan sebagai

hak jaminan, penguasaannya ada pada pemberi fidusia sebagai bangunan, atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud, serta benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Jaminan fidusia merupakan perjanjian aksesoir atau perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok yang penerima fidusia ini kedudukannya diutamakan. Pengalihan yang terjadi dengan jaminan fidusia tidak sepenuhnya menjadikan kreditur sebagai pemilik benda yang dijamin.

Dalam Jaminan fidusia yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian jaminan fidusia yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia. Pemberi fidusia dapat merupakan perorangan maupun berupa korporasi yang memiliki benda yang akan dijadikan objek jaminan fidusia, sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat 5 Undang-undang Jaminan Fidusia. Pemberi fidusia dapat merupakan debitur dari utang-piutang, dapat pula merupakan pihak ketiga yang memiliki benda dan berperan sebagai penjamin. Sedangkan penerima jaminan fidusia merupakan pihak yang memiliki piutang yang pelunasannya akan dijamin dengan jaminan fidusia, penerima jaminan fidusia ini dapat merupakan orang perorangan atau korporasi.

d. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pada pelaksanaan pengikatan angunan dengan jaminan fidusia berdasarkan Undang-undang Jaminan fidusia dilakukan melalui 2 (dua) tahapan berupa pembebanan jaminan fidusia, kemudian pendaftaran jaminan fidusia. Tahapan pembebanan jaminan fidusia diatur dalam Pasal 4 hingga Pasal 10 Undang-undang Jaminan Fidusia, berdasarkan pasal tersebut pembebanan dilakukan dengan membuat janji pokok terlebih dahulu, lalu kemudian dilakukan pembuatan akta jaminan fidusia. Rangkaian perbuatan hukum dalam tahapan pengikatan atau pembebanan fidusia dimulai dari pembuatan perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian utang, kemudian pembuatan akta jaminan fidusia oleh Notaris, pendaftarannya di Kantor Pendaftaran Fidusia hingga akhirnya mendapatkan Sertifikat Jaminan Fidusia.²¹

Suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak untuk memenuhi suatu prestasi, perjanjian pokok ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik notaris. Sedangkan, jaminan fidusia berperan sebagai perjanjian accesoir atau perjanjian tambahan atas perjanjian pokok, dimana pembebanannya harus dilakukan dengan akta autentik notaris yang di dalamnya memuat identitas para pihak yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia, data dari perjanjian pokok, uraian

²¹ Fani Martiawan Kumara Putra, Karakteristik Pembebanan Jaminan Fidusia Pada Benda Persediaan dan Penyelesaian Sengketa Saat Debitor Wanprestasi, (Perspektif Vol. 21 No. 1, 2016), hlm 35.

mengenai benda sebagai objek jaminan fidusia, nilai penjaminan, serta nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Setelah tahapan pembebanan dilakukan maka dilakukan pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana diatur Undang-undang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, dilakukan secara elektronik atau online. Permohonan pendaftaran memuat identitas para pihak pemberi dan penerima fidusia, tanggal, nomor akta jaminan fidusia, serta nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta tersebut, data perjanjian pokok, uraian objek jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.²² Setelah permohonan pendaftaran diajukan, maka pemohon akan mendapatkan bukti pendaftaran, kemudian ia dapat melakukan pembayaran biaya pendaftaran, lalu setelah semua persyaratan dan prosedur terpenuhi maka Kantor Pendaftaran Fidusia akan menerbitkan sertifikat jaminan fidusia.

e. Eksekusi Jaminan Fidusia

Eksekusi menurut M. Yahya Harahap merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara.²³ Kata eksekusi berasal dari kata *executie* yang

²² Khifni K. Rufaida, Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah, (Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4 No.1), hlm. 24.

²³ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 1.

memiliki arti melaksanakan putusan hakim atau *tenuitvoerlegging van vonnissen*.²⁴ Namun meskipun didefinisikan sebagai tindakan yang dilakukan berdasarkan putusan hakim, eksekusi tidak hanya dilakukan berdasarkan putusan hakim tetapi berlaku pula terhadap akta-akta yang mengandung title eksekutorial yang ditandai dengan adanya irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Eksekusi terhadap jaminan fidusia dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, melalui kekuatan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat fidusia dengan mengajukan permohonan fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri, dan melalui kekuasaan penerima fidusia atau parate eksekusi dengan cara penjualan di muka umum melalui Kantor Lelang Negara dengan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Lelang Negara.

Pada pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, objek jaminan fidua dikuasai oleh penerima fidusia sehingga pemberi fidusia wajib menyerahkan objek, jika diperlukan maka dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

²⁴ Amran Saudi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 19.

B. Tinjauan Umum tentang Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual

Kredit dalam romawi adalah *credere* yang berarti percaya. Kredit atau pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara pihak yang mengajukan dengan Lembaga keuangan bank atau Lembaga keuangan nonbank, dimana ia diwajibkan untuk mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan bunga atau bagi hasil sebagai pemberian imbalannya.

Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual dikeluarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 24 Tahun 2019 tentang Ekonomi Kreatif, bertujuan untuk mewujudkan infrastruktur ekonomi kreatif dan insentif bagi pelaku ekonomi kreatif.²⁵ Pengesahan Peraturan Pemerintah ini memberikan kemudahan bagi pelaku usaha ekonomi kreatif untuk mempraktekkan skema pembiayaan berbasis kekayaan intelektual.²⁶

Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual merupakan skema pembiayaan baru yang mana dalam skema ini Kekayaan Intelektual dijadikan sebagai objek jaminan utang baik itu di Lembaga keuangan bank atau Lembaga keuangan nonbank. Dengan disah

²⁵ Muhammad Ade Rafli, Erlina Bachri, Suta Ramadan, Implementasi Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2002 Tentang Ekonomi Kreatif (Studi Pada Dirjen Kekayaan Intelektual Kementerian Hukum dan HAM Provinsi Lampung dan Bank Indonesia), (Presumption of LAW, Vol.5 No.1, 2023), hlm. 96.

²⁶ Tajuddin Noor, Suhaila Zulkifli, Op.cit. hlm. 667.

Definisi dari Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual yang terdapat pada Pasal 1 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022, yaitu :

“Skema Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual adalah skema Pembiayaan yang menjadikan Kekayaan Intelektual sebagai objek jaminan utang bagi Lembaga keuangan bank atau Lembaga keuangan nonbank agar dapat memberikan pembiayaan kepada Pelaku Ekonomi Kreatif.”

Pembiayaan yang dimaksud adalah penyediaan uang atau tagihan yang didasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara Lembaga bank atau Lembaga nonbank dengan pihak yang mengajukan permohonan pembiayaan, dimana pemohon ini wajib mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu tertentu.

C. Tinjauan Umum tentang Penilai Publik

1. Definisi Penilai Publik

Penilaian berasal dari kata nilai atau price, value yang berarti taksiran harga.²⁷ Nilai merupakan hasil guna dari suatu properti baik itu berwujud maupun tidak, nilai ini dinyatakan dalam suatu mata uang.²⁸ Penilaian merupakan proses memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi dari suatu objek yang dilakukan berdasarkan SPI. Penilaian dalam Bahasa Inggris disebut dengan *appraisal* atau *valuation*. Penilaian merupakan sebuah prosedur sistematis yang dilaksanakan

²⁷ Joni Emirzon, *Aspek-aspek hukum Perusahaan Jasa Penilai*, (Jakarta: Gramedia, 2000), hlm. 8.

²⁸ Zul Hadzi Ritonga, *Skripsi: Penilaian Jaminan Properti di PT Bank BTN Syariah (PERSERO)TBK Kantor Cabang Syariah Jl. Ir. Juanda No. 48 Medan*, (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, 2019), hlm. 26.

dengan tujuan guna memperoleh jawaban atas pertanyaan mengenai nilai suatu properti atau objek dari klien.²⁹

Penilai ialah seseorang yang memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dimana setidaknya ia telah lulus pendidikan awal penilaian. Penilai merupakan orang yang melakukan penilaian atau juru taksir yang dalam Bahasa Inggris disebut *appraiser* atau *valuer*. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017, kemudian diubah lagi dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019, mendefinisikan penilai pada Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi : “Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian.”

Penilai dalam Standar Penilaian Indonesia 2007 didefinisikan sebagai: “Mereka yang memahami dan menerapkan disiplin ilmu ekonomi khususnya berkaitan dengan penyiapan dan pelaporan suatu penilaian. Sebagai seseorang yang professional, Penilai harus memenuhi persyaratan pendidikan, pelatihan, kompetensi dan meningkatkan keterampilan professional secara terus menerus. Mereka juga harus menunjukkan sikap moral yang tinggi dengan menjunjung KEPI, melakukan praktek penilaian secara professional dengan

²⁹ Sulaiman Rahman Nidar, *Etika Bisnis : Tinjauan Pada Etika Profesi Penilai*, (Bandung: Lembaga Penerbit Laboratorium Akuntansi FPEB UPI, 2012), hlm. 7.

mengacu kepada SPI. Sedangkan dalam Kode Etik Penilai Indonesia Tahun 2018, Penilai Publik didefinisikan sebagai, seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki dan telah memiliki izin dari Menteri Keuangan.

Penilai Publik adalah penilai yang memiliki izin dari Menteri untuk memberikan jasanya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan tentang Penilai Publik.

2. Dasar Hukum Profesi Jasa Penilai

Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum Profesi Penilai Publik diatur dalam beberapa peraturan dibawah ini, yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan pada Pasal 1 ayat 22 huruf c;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik;

- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- e. Kode Etik Penilai dan Standar Penilaian Indonesia

3. Bidang Jasa Penilaian

Fungsi dari Penilai Publik adalah sebagai penilai suatu objek dengan beberapa tujuan yang telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik yang kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 56/PMK.01/2017, dan diubah kembali dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 228/PMK.01/2019, yaitu:³⁰

“Penilaian yang dilakukan Penilai bertujuan untuk:

- a. Transaksi;
- b. Pelaporan keuangan sektor privat dan sektor publik;
- c. Penjaminan utang;
- d. Penerimaan negara; dan
- e. Tujuan penilaian lainnya sesuai SPI.”

Tugas penilai publik adalah melaksanakan penilaian sesuai dengan kompetensi dan bidang jasa penilaiannya sebagaimana yang

³⁰ Agneta Az Zahra, Binov Handitya, Fungsi Lembaga Apraisal (Penilai Angunan) Dalam Pengikatan Sempurna di Sektor Perbankan, (ADIL Indonesia Jurnal (Jurnal Ilmiah Bidang Hukum), Vol. 4 No. 2, 2023), hlm. 50.

telah diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai penilai publik.³¹

Penilaian terbagi atas beberapa bidang jasa penilaian, sebelumnya pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 dalam Pasal 5 hanya terdapat 3 (tiga) bidang jasa penilaian berupa Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti, dan Penilaian Bisnis, namun dengan Perubahan yang dilakukan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, bidang jasa penilaian yang diatur pada Pasal 5 berubah, yaitu :

- a. Penilaian Properti Sederhana;
- b. Penilaian Properti;
- c. Penilaian Bisnis;
- d. Penilaian Personal Properti.

Bidang jasa Penilaian Properti Sederhana dilakukan terhadap tanah kosong untuk pemukiman yang paling luas 5000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal, 1 (satu) unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios, 1 (satu) unit Gudang tunggal dengan luas tanah dan bangunan yang

³¹ Agneta Az Zahra, Ibid, hlm. 51.

masing-masing paling luas hanya 500 (lima ratus) meter persegi, selain itu bidang ini juga menilai peralatan dan perlengkapan bangunan yang merupakan bagian yang terikat pada apartemen, rumah tinggal rumah toko, rumah kantor, atau kios, penilaian terhadap 1 (satu) unit mesin individual yang digunakan pada rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor, termasuk pembangkit tenaga listrik (genset) dan pompa air, serta penilaian terhadap 1 (satu) unit alat transportasi dengan klasifikasi mobil penumpang, mobil beban, dan sepeda motor, yang bukan merupakan suatu armada angkutan. Penilai Publik dengan klasifikasi Penilaian Properti Sederhana dapat memberikan jasa agen properti, hal ini diatur pada Pasal 5 ayat (7).

Bidang jasa Penilaian Properti merupakan bidang yang melakukan penilaian terhadap tanah dan bangunan beserta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah, penilaian terhadap mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi, penilaian terhadap alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat Kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, peralatan militer, penilaian terhadap perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit dan stasiun bumi, dan penilaian terhadap pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, kehutanan dan pertambangan. Selain melakukan jasa penilaian yang disebutkan sebelumnya berdasarkan Pasal 5 ayat

(5), Penilai Publik dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian Properti dapat memberikan jasa berkaitan berupa konsultasi pengembangan property, desain sistem informasi aset, manajemen property, studi kelayakan usaha, jasa agen properti, pengawasan pembiayaan proyek, studi penentuan sisa umur ekonomi, studi penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), dan studi optimalisasi aset.

Bidang jasa Penilaian Bisnis merupakan bidang penilaian terhadap entitas bisnis, penyertaan, surat berharga termasuk derivasinya, hak dan kewajiban perusahaan, Hak Kekayaan Intelektual dan aset tak terwujud, kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau transaksi material, opini kewajaran, dan instrumen keuangan. Penilai publik dengan klasifikasi bidang jasa berupa Penilaian Bisnis dapat melakukan kegiatan lain yang berkaitan dengan penilaian, berdasarkan Pasal 5 ayat (6) berupa jasa studi kelayakan usaha, penasihat keuangan korporasi dan pengawasan pembiayaan proyek.

Sedangkan bidang jasa Penilaian Personal Properti merupakan penilaian yang dilakukan terhadap pabrik termasuk instalasinya yang merupakan satu kesatuan, mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi, alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat Kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan

dan perabotan kantor, dan peralatan militer, serta penilaian terhadap perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan satelit dan stasiun bumi.

Penilaian terhadap objek jaminan di Lembaga keuangan bank dapat dilakukan oleh penilai dari bank dan menggunakan jasa penilai independen yaitu penilai publik.³² Dalam hal Hak Cipta, penilai publik yang berwenang dalam melakukan penilaian terhadap hak cipta merupakan penilai publik dengan Bidang jasa Penilaian Bisnis.

4. Perizinan Penilai Publik

Perizinan penilai publik berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 dalam Pasal 6, terbagi atas 4 bagian:³³

1. Izin Penilai Publik Penilaian Properti Sederhana;
2. Izin Penilai Publik Penilaian Properti;
3. Izin Penilai Publik Penilaian Bisnis;
4. Izin Penilai Publik Penilaian Personal Properti.

Penilai Publik memperoleh izin dari Menteri yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri yang ditandatangani oleh Sekertaris

³² Agneta Az Zahra, Ibid, hlm. 52.

³³ Cut Mutia Dinda, AL Sentot Sudarwanto, Urgensi Perlindungan Hukum Bagi Profesi Jasa Penilai Publik Pada Proyek Pembebasan Tanah, (Prosiding Universitas Islam Batik Surakarta, 2022), hlm. 120.

Jenderal atas Menteri yang sesuai dengan format yang diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014.

Perizinan untuk menjadi Penilai Publik diatur dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019. Penilai beregister untuk mendapatkan izin Penilai Publik harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Sekretariat Jenderal u.p. Kepala Pusat. Syarat yang harus dipenuhi oleh Penilai untuk mengajukan permohonan tersebut, antara lain:

- a. Berdomisili di wilayah negara Republik Indonesia dengan bukti Kartu Tanda Penduduk;
- b. Dengan pendidikan paling rendah strata satu atau setara;
- c. Telah lulus ujian sertifikasi penilai sesuai dengan klasifikasi izin yang dimohonkan;
- d. Menyerahkan bukti bahwa ia telah mengikuti PPL dalam 2 (dua) tahun terakhir jika tanggal kelulusan ujian sertifikasi penilai telah melewati masa 2 (dua) tahun, maka paling sedikit :
 1. 20 (dua puluh) SKP untuk klasifikasi Penilaian Properti Sederhana atau Penilaian Personal Properti;
 2. 40 (empat puluh) SKP untuk klasifikasi Penilaian Properti atau Penilaian Bisnis.

- e. Ia telah lulus pelatihan etik yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi Penilai;
- f. Ia menjadi anggota Asosiasi Profesi Penilai yang dibuktikan dengan kartu anggota yang masih berlaku;
- g. Ia memiliki pengalaman kerja dibidang penilaian yang sesuai dengan klasifikasi permohonan izin paling sedikit:
 - 1. 2 (dua) tahun terakhir, di antaranya paling sedikit 600 (enam ratus) jam kerja sebagai Penilai dalam penugasan Penilaian untuk klasifikasi Penilaian Properti Sederhana atau Penilaian Personal Properti;
 - 2. 3 (tiga) tahun terakhir, di antaranya paling sedikit 1.000 (seribu) jam kerja sebagai Penilai dalam penugasan Penilaian yang meliputi paling sedikit 200 (dua ratus) jam kerja sebagai penyelia atau setara, untuk klasifikasi Penilaian Bisnis; atau
 - 3. 3 (tiga) tahun terakhir, di antaranya paling sedikit 1.000 (seribu) jam kerja sebagai Penilai dalam penugasan Penilaian yang meliputi paling sedikit 100 (seratus) jam kerja terkait properti komersial, 100 (seratus) jam kerja terkait pabrik, untuk klasifikasi Penilaian Properti.
- h. Ia harus memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak;
- i. Ia tidak pernah dikenai sanksi pencabutan Penilai Publik;

- j. Melengkapi formulir permohonan yang tercantum pada lampiran 2 dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019.

5. Pemberian Jasa Penilaian oleh Penilai Publik

Penilai Publik dalam memberikan jasanya hanya melakukan jasa yang sesuai dengan klasifikasi izin Penilai Publik yang ia miliki, sebagaimana diatur pada Pasal 7 pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019. Pada Pasal 7 ayat (2) dijelaskan bahwa Penilai Publik dengan klasifikasi bidang jasa berupa Penilaian Properti Sederhana dilarang memberikan jasa Penilaian yang diatur pada Pasal 5 ayat (2) di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Jika Penilai Publik dengan klasifikasi bidang Penilaian Properti Sederhana melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (2), maka berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (10) ia dapat dikenai sanksi administratif berupa pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan.

Penilai Publik dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian Properti Sederhana, Penilaian Properti atau Penilaian Bisnis sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (5), Pasal 5 ayat (6), dan Pasal 5 ayat (7) dapat melakukan jasa lain yang berkaitan dengan penilaian dengan ketentuan ia memiliki kompetensi dalam bidangnya yang dibuktikan dengan ijazah, sertifikat pelatihan, atau surat keterangan dari instansi berwenang, serta memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan, namun bila Penilai Publik dengan klasifikasi bidang ini

melanggar pasal-pasal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (10) maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan. Jika Penilai Publik melakukan pemberian jasa diluar dari klasifikasi izin yang ia miliki maka ia dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin sebagaimana diatur pada Pasal 7 ayat (8).

Penilai Publik wajib memiliki kertas kerja, kertas kerja berdasarkan Pasal 1 ayat (15) didefinisikan sebagai dokumen tertulis, dokumen elektronik, atau dokumen dalam bentuk lainnya yang menggambarkan proses dan hasil kerja Penilai Publik, jika hal ini tidak dipenuhi maka ia dapat dikenakan sanksi berupa pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan.

Penilai Publik dalam memberikan jasanya wajib dilakukan melalui KJPP atau Kantor Jasa Penilai Publik, ketentuan ini diatur dalam Pasal 7 ayat (7) yang lebih lanjut pada ayat (10) diatur bahwa jika ketentuan ini dilanggar maka ia dapat dikenakan sanksi pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan. Ketentuan mengenai Penilai Publik yang dalam memberikan jasanya harus melalui KJPP diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014, pada ayat (1) diatur bahwa hal tersebut dapat dilakukan dengan cara mendirikan KJPP berbentuk Perseorangan atau menjadi Rekan dalam KJPP yang berbentuk Persekutuan Perdata atau Firma. Penilai Publik dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan

sejak izin Penilai Publik terbit wajib memenuhi ketentuan memiliki KJPP dan jika ia mengundurkan diri dari suatu KJPP maka dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan harus memiliki KJPP atau menjadi Rekan KJPP yang berbentuk Persekutuan Perdata atau Firma, kecuali ia sedang menjalani penghentian pemberian jasa untuk sementara waktu. Ketentuan mengenai Penilai Publik yang harus memiliki KJPP atau menjadi Rekan KJPP yang berbentuk Persekutuan Perdata atau Firma ini jika dilanggar berdasarkan Pasal 8 ayat (5) dapat dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan.

Proses yang harus dilakukan oleh Penilai dalam melakukan penilaian berdasarkan Pasal 4, antara lain :

- a. Mengidentifikasi dan memahami lingkup penugasan;
- b. Melakukan pengumpulan, pemilihan dan analisis data;
- c. Menerapkan pendekatan Penilaian;
- d. Menyusun laporan penilaian.

6. Laporan Penilaian

Laporan penilaian merupakan dokumen tertulis dimana di dalamnya memuat pendapat atas nilai ekonomi suatu objek yang dilakukan penilaian terhadapnya dan pada laporan tersebut terdapat tanda tangan penilai publik. Laporan penilaian berbentuk dokumen dimana di dalamnya mencantumkan instruksi penugasan, tujuan dan dasar dari penilaian, serta hasil analisis yang menghasilkan opini nilai,

selain itu dalam laporan tersebut dapat pula dijelaskan mengenai proses analisis yang dilakukan dalam proses penilaian.³⁴

Laporan penilaian ini diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019 dalam Pasal 34. Dalam Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 228/PMK.01/2019, laporan penilaian wajib mencantumkan nomor izin dan klasifikasi dari Penilai Publik. Laporan penilaian wajib dibuat dalam Bahasa Indonesia dan jika dibuat selain dengan Bahasa Indonesia maka isi dari laporan penilaian itu harus memuat informasi yang sama dengan laporan penilaian berbahasa Indonesia. Laporan penilaian ini dibuat wajib sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam perikatan antara klien dan Penilai Publik, selain itu wajib mencantumkan nomor dan tanggal laporan penilaian. Dalam hal pemeliharaan terhadap laporan penilaian, laporan dan dokumen yang terkait harus dipelihara paling singkat 10 (sepuluh) tahun dan jika Kantor Jasa Penilai Publik atau KJPP tutup atau izin usahanya dicabut, maka kewajiban untuk memelihara laporan menjadi tanggung jawab Penilai Publik yang memberikan jasanya.

Dalam Standar Penilaian Indonesia SPI 306 yang menjadi pedoman Penilai Publik dalam menjalankan tugasnya, mengatur

³⁴ Gagah Yaumiyya Riyoprakoso, Skripsi, Tanggung Jawab Hukum Penilai Publik Terhadap Laporan Penilaiannya Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Atas Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto), (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020), hlm. 23.

mengenai apa saja yang harus dicantumkan dalam laporan penilaian. Hal-hal yang harus dicantumkan dalam Laporan Penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 306, yaitu:³⁵

a. Status penilai

Status penilai merupakan kepentingannya dalam penilaian sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, mencantumkan Kantor Jasa Penilai Publik, serta tanda tangan Penilai Publik;

b. Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Mencantumkan nama Pemberi tugas dan pengguna laporan dengan jelas dan dilengkapi alamatnya;

c. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian dinyatakan dengan jelas;

d. Objek Penilaian;

Di dalamnya memuat mengenai objek penilaiannya dengan jelas;

e. Bentuk Kepemilikan

Kepemilikan ini harus dinyatakan sesuai dengan informasi dari sertifikat atau sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

f. Dasar Nilai;

g. Tanggal Penilaian

³⁵ Ibid, hlm. 24.

Tanggal penilaian merupakan tanggal pada saat nilai diberlakukan dimana seluruh parameter dan asumsi penilaian diambil. Penilai harus memberikan pemahaman bahwa nilai properti dapat berubah dalam satuan waktu, sehingga nilai yang berlaku mungkin tidak berlaku pada tanggal lain;

- h. Mata uang yang digunakan;
- i. Investigasi
Investigasi adalah kegiatan inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis;
- j. Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan;
- k. Asumpsi dan asumsi khusus
Diberikan asumsi khusus jika terdapat ketidak pastina informasi yang berkaitan dengan karakteristik fisik, lehal, dan ekonomi dari objek, termasuk juga kondisi pasar dan integritas data yang digunakan dalam analisis;
- l. Pendekatan penilaian
Dicantumkan mengenai pendekatan yang digunakan serta alasan pemilihannya secara jelas;
- m. Kesimpulan penilaian;
- n. Persetujuan publikasi, jika dibutuhkan dengan dokumen terpisah sebagai lampiran;

- o. Konfirmasi bahwa Penilaian dilakukan sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI dan Standar Penilaian Indonesia (SPI);
- p. Deskripsi Uraian objek;
- q. Tinjauan pasar
Dalam bagian ini menjelaskan gambaran pasar mengenai tingkat permintaan atau penawaran, tren harga dan indicator pasar lainnya;
- r. Pernyataan Penilai
Dalam bagian ini mencantumkan nama penilai serta tenaga ahli yang turut terlibat, termasuk nomor izin penilai publik, nomor keanggotaan asosiasi, kualifikasi professional dan jabatan dalam penugasan;
- s. Kondisi dan syarat pembatasan
- t. Nama, kualifikasi, dan tanda tangan penilai
Dalam Lembar Surat Pengantar dicantumkan nama penanggung jawab laporan, nomor izin Penilai Publik dan jabatannya. Lembar ini wajib ditandatangani penilai publik sebagai penanggung jawab laporan, dan termasuk tenaga ahli yang terlibat, sebagai bukti personal yang membuktikan keaslian penilaian yang dilaksanakan.